

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. CUMPS
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Changer l'utilisation d'un abri de jardin en surface habitable
Adresse	Rue de Neerpede, 157
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique a fait l'objet d'une observation (concernant openpermits.brussels) sans demande à être entendu.

B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUEES :

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (entre 1919 et 1930) ;

Vu que le bien se situe Rue de Neerpede au n° 157, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 8^{ème} Division – Section H – n° 578 z 3 ;

Vu que la demande vise à **changer l'utilisation d'un abri de jardin en surface habitable** ;

Vu que la demande a été introduite le 6/03/2023, que le dossier a été déclaré complet le 19/06/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 2/10/2023 au 16/10/2023, et qu'une réaction a été introduite (concernant openpermits.brussels) ;

Vu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 48, chapitre VII du Titre I du RCU – construction accessoire à un logement
 - dérogation à l'article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants
 - dérogation à l'article 17, chapitre III du Titre III du RCU – espaces extérieurs des logements en intérieur d'îlot ;
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 50150 W (PU 49821) – démolir et reconstruire une annexe et une lucarne – permis octroyé le 20/06/2017

la situation existante correspond à la situation de droit ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023

Considérant que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la présente demande vise à transformer l'abri de jardin en espace habitable comme extension au logement, d'aménager une chambre et une salle de bain supplémentaires pour un membre de la famille (chambre d'un enfant ou logement kangourou pour un grand-parent) ;

Considérant que des travaux de préservation ont été entrepris sur l'abri de jardin dont la toiture s'était en partie effondrée en raison de sa vétusté ;

Considérant que l'annexe en situation de droit est une construction légère – un volume couvert non fermé servant d'abri de jardin, présentant une superficie plancher de +/- 41,20m² ;

Considérant qu'en situation existante de fait, la toiture à 1 pan a été démolie et reconstruite ; qu'en séance, il a été précisé que la différence de hauteur au niveau du mitoyen gauche, entre le dernier permis octroyé et la présente demande, est due à une approximation du mesurage dans le permis de 2017 ; que dans la réalité les travaux de toiture se sont faits sans aucun impact ni rehausse du mitoyen ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de fermer le volume ouvert, de scinder ce volume en une partie habitable et un abri de jardin ; que l'aménagement suivant est projeté :

- espace habitable isolé de 20,10m²
chambre, sdd avec wc
- abri de jardin de 9,10m²

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le changement d'utilisation d'un espace de rangement en espace habitable impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot et préjudicie le voisinage ;

Considérant que lors des travaux de démolition et de reconstruction du pan de toiture, les murs mitoyens et la volumétrie n'ont pas été impactés ; qu'il s'agit d'une partie annexe au logement existant ;

Considérant que la demande ne déroge pas au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la volumétrie du bâti en situation de droit n'a pas été impactée ; qu'en séance il a été confirmé le mur mitoyen au droit de la cour du n° 159 n'a pas été rehaussé de 0,50m ;

Considérant que le dispositif implanté sur la mitoyenneté gauche, dans la zone de jardin non construite en fond de parcelle, n'est pas représenté ; qu'il convient de le faire figurer sur plan pour qu'aucun accès ne soit envisageable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie de l'espace habitable créé ;

Considérant que la hauteur libre varie de 2,21m à 3,20m ;

Considérant que cette dérogation est ponctuelle et minime et qu'elle ne concerne qu'une petite partie de l'espace habitable ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023

Considérant que le principe d'un habitat kangourou est d'agencer un logement partagé qui ne permet pas la division d'un bien unifamilial en 2 unités de logement indépendantes – condition sine qua non pour accepter cette configuration ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet – **moyennant modifications** – s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 octobre 2023

AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.
à condition de :

- Compléter le dispositif implanté sur la mitoyenneté gauche dans la zone jardin non construite ;

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre II – article 4, est acceptée moyennant le respect des conditions susmentionnées.,

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M. CUMPS	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	